النشرة التشريعيــة

عن شهر مايو سنة ١٩٩٠

القـــــوانين

قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

بشأن نزع ملكية العقـــارات للمنفعة العـــامة (*)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول

فى تقـــرير المنفعـــة العـــامة

مادة ١ — يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون .

مادة ٢ — يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون :

أولاً — انشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها ، أو تمديدها أو انشاء أحياء جديدة .

ثانياً — مشروعات المياه والصرف الصحى .

(*) الجريدة الرسمية فى ٣١ مايو سنة ١٩٩٠ — العدد ٢٢ «تابع»

مادة ٤ — يكون لمندوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ، بمجرد النشر المنصوص عليه فى المادة السابقة الحق فى دخول الأراضى التى تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب التخطيط الاجمالى للمشروع ، وذلك بالنسبة للمشروعات الطولية ، لاجراء العمليات الفنية والمساحية ، ووضع علامات التحديد، والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار .

وبالنسبة للمبانى والمشروعات الموقعية ، فيخطر ذوو الشأن بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل دخول العقار .

الباب الثانى

فى حصر الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها وتقدير التعويض

مادة ٥ — يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التى تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ومن أحد رجال الادارة المحلية ومن الصراف .

ويسبق عملية الحصر المذكورة اعلان بالموعد الذى يعين للقيام بها ، يلصق فى المحل المعد للاعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الادارة المحلية وفى مقر العمدة ، كما يخطر ذوو الشأن بالموعد المذكور بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، وعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة المذكورة فى موقع المشروع للارشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم .

وتحرر اللجنة محضرا تبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال اقامتهم من واقع الارشاد فى مواقعها ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمراجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى .

ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع اعلان فى الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار ، يعمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط فى الأماكن المذكورة .

ويخطر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الاخلاء فى مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

الباب الثالث

فى الفصل فى المعارضات والطعون

مادة ٨ - لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها فى المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف .

ويقدم الاعتراض الى المقر الرئيسى للجهة القائمة باجراءات نزع الملكية أو الى المديرية أو الادارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن فى دائرتها العقار ، واذا كان الاعتراض متعلقا بحق على العين الواردة فى الكشوف المشار اليها وجب أن يرفق به جميع المستندات المؤيدة له ، وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها الاعتراض وأرقامها وذلك خلال التسعين يوما التالية لتقديم الاعتراض ، والا اعتبر كأن لم يكن ، وللجهة القائمة باجراءات نزع الملكية - عند اللزوم - أن تطلب من ذوى الشأن تقديم مستندات أخرى مكملة ، وعليها أن تبين لهم هذه المستندات كتابة ودفعة واحدة ، وتحدد لهم ميعادا مناسبا لتقديمها .

وفى جميع الأحوال يجب أن يشتمل الاعتراض على العنوان الذى يعلن فيه ذوو الشأن بما تم فى الاعتراض .

ولذوى الشأن الحق فى الطعن على القرار الذى يصدر فى الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة فى قانون المرافعات خلال ستين يوما من تاريخ اعلانهم بالقرار .

مادة ١٢ — اذا لم تودع النماذج أو القرار الوزارى طبقا للاجراءات المنصوص عليها فى المادة السابقة خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة فى الجريدة الرسمية ، عد القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التى لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها .

مادة ١٣ — لا يحول الطعن فى تقدير التعويض على النحو الوارد بالمادة (٩) من هذا القانون دون حصول ذوى الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٦) من هذا القانون ، كما لا يحول استئنافهم الأحكام الصادرة فى هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصولهم من تلك الجهة على التعويضات المقضى بها (ابتدائيا) .

واذا تعذر الدفع لأى سبب كان ، ظلت المبالغ مودعة بأمانات هذه الجهة مع اخطار ذوى الشأن بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون دفع التعويض لذوى الشأن أو ايداعه بأمانات الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية أو اخطار ذوى الشأن بتعذر الدفع ، مبرئا لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع المنصوص عليه فى المادة (١٤) من هذا القانون .

الباب الرابع

فى الاستيلاء المؤقت على العقارات

مادة ١٤ — يكون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة ، وذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه ، ينشر فى الجريدة الرسمية ويشمل بيانا اجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الاشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة .

ويبلغ قرار الاستيلاء لذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يعطون بموجبه مهلة لا تقل عن أسبوعين لاخلاء العقار .

ويترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العامة ويكون لذى الشأن الحق فى تعويض مقابل عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلى الى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية .

ويتم تقدير التعويض عن عدم الانتفاع بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ، وتقوم الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية باعلان ذى الشأن بذلك ، وله خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض حق الطعن على هذا التقدير على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون .

ولا يجوز ازالة المنشآت أو المبانى الا بعد انتهاء الاجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات تقديرا نهائيا .

مادة ١٥ – للوزير المختص بناء على طلب الجهة المختصة فى حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء ، وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ، ويحصل هذا الاستيلاء بمجرد انتهاء مندوبى الجهة المختصة من اثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها دون حاجة لاتخاذ اجراءات أخرى .

ويتم تقدير التعويض الذى يستحق لذوى الشأن مقابل عدم انتفاعهم بالعقار بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ، ولذى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض الحق فى الطعن على تقدير التعويض على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون .

مادة ١٦ – تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى أيهما أقرب ويجب اعادة العقار فى نهاية هذه المدة بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص فى قيمته .

وإذا دعت الضرورة الى مد مدة الثلاث السنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك ، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضى هذه المدة بوقت كاف اجراءات نزع الملكية ، وفى هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التى كان عليها وقت الاستيلاء وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع الملكية، أما اذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال وجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار الى حالته الأولى أو أن تدفع تعويضا عادلا للمالك أو صاحب الحق .

الباب الخامس

أحكام عامة ووقتية

مادة ١٧ ــ اذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة فى غير مشروعات التنظيم داخل المدن ، وجب على اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٦) من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان فى تقدير التعويض .

مادة ١٨ ــ اذا كانت قيمة العقار الذى تقرر نزع ملكيته لأعمال التنظيم فى المدن قد زادت نتيجة تنفيذ مشروع سابق ذى منفعة عامة فلا تحتسب هذه الزيادة فى تقدير التعويض اذا تم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ فى المشروع السابق .

مادة ١٩ ــ يلزم ملاك العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة فى مشروعات التنظيم بالمدن دون أخذ جزء منها بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لانشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذى نتج عنه هذا التحسين .

ويسرى حكم الفقرة السابقة اذا كان نزع الملكية لمشروعات التنظيم في المدن مقصورا على جزء من العقار ورأت السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن احتفاظ المالك بالجزء الباقي من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه .

وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون الاجراءات الخاصة بتقدير قيمة التحسين وتكاليف المشروع .

مادة ٢٠ — يصرف نصف قيمة العقارات المنزوع ملكيتها والتي دخلت ضمن مناطق التحسين ويودع النصف الآخر بأمانات الجهة طالبة الملكية الى حين تقديم ذوى الشأن شهادة من الجهة المختصة تفيد سداد مقابل التحسين عن هذه العقارات .

مادة ٢١ — تشترى العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها بأكملها اذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع به وذلك بناء على طلب يقدمه ذوو الشأن خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٨) من هذا القانون والا سقط حقهم في ذلك .

ويتبع في شأن هذا الجزء جميع الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون دون حاجة لاستصدار القرار المنصوص عليه في المادة (٢) من هذا القانون .

مادة ٢٢ — لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الغراس أو عقود الايجار أو غيرها اذا ثبت أنها أجريت بغرض الحصول على تعويض يزيد على المستحق وذلك دون المساس بحق ذي الشأن في ازالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة ، بشرط عدم الاضرار بالمشروع المراد تنفيذه .

ويعد كل عمل أو اجراء من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية انه قد أجري للغرض المذكور ولا يدخل في تقدير التعويض .

مادة ٢٣ — لا توقف دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية اجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها وينتقل حق الطالبين الى التعويض .

مادة ٢٤ — جميع المبالغ التى تستحق على ذوى الشأن طبقا لأحكام هذا القانون يكون تحصيلها فى حالة التأخير بطريق الحجز الادارى .

مادة ٢٥ — جميع المبالغ التى تستحق لذوى الشأن وفقا لأحكام هذا القانون يحصل عنها عند الدفع مبلغ قدره جنيه عن كل مبلغ يجاوز عشرة جنيهات مقابل رسم الدمغة والتوقيع على المستندات والعقود والأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية او تلك المؤيدة للاستحقاق مقابل اعفاء هذه الأوراق وغيرها مما يقدم لهذا الغرض الى الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية من جميع الرسوم المقررة فى سائر القوانين الأخرى .

مادة ٢٦ — مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والباب الثانى من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمرانى ، يلغى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين والقرار بقانون رقم ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضى الحياض الى نظام الرى الدائم ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٢٧ — المعارضات فى التعويض التى لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالتها الى المحكمة المختصة وفقا لأحكامه .

مادة ٢٨ — يصدر وزير الأشغال العامة والموارد المائية اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة ٢٩ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد شهر من تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٧ ذى القعدة سنة ١٤١٠ هـ (٣١ مايو سنة ١٩٩٠ م) .

تقرير اللجنة المشتركة

من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والزراعة والري ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية

عن مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين

(القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠)

أحال المجلس بجلسته المعقودة فى ٢٣ من ديسمبر سنة ١٩٨٨ ، مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، الى لجنة مشتركة من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والزراعة والرى ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية . فعقدت اللجنة تسعة اجتماعات فى ٨ و ١٠ من يناير و ١٩ من فبراير و ٢ و ٣ من أبريل و ١٧ و ٣١ من ديسمبر سنة ١٩٨٩ و ١٤ و ٢٨ من يناير سنة ١٩٩٠ ، حضرها السيد المهندس عصام راضى وزير الأشغال العامة والموارد المائية والسادة : على عبد الرحمن على رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للمساحة ، وكمال عبد المجيد نائب رئيس الهيئة ، وفؤاد يوسف خميس مدير الشئون القانونية بالهيئة ، وعبد الرحمن شلبى مدير عام المكتب الفنى بوزارة الأشغال العامة والموارد المائية .

واعمالا لحكم المادة (٧٣) من اللائحة الداخلية للمجلس قرر المجلس بجلسته المعقودة فى ٥ من مايو سنة ١٩٩٠ ، اعادة تقرير اللجنة عن مشروع القانون لتعيد دراسته فى ضوء ما استجد من ظروف واعتبارات ، فعقدت اللجنة لهذا الغرض اجتماعا فى ٦ من مايو سنة ١٩٩٠ حضره السيد الدكتور أحمد سلامة وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى .

أعادت اللجنة نظر مشروع القانون ومذكرته الايضاحية وتقريرها السابق المعد عنه ، واستعادت نظر الدستور ، والقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، المعدل بالقانونين رقمى ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ و ١٣ لسنة ١٩٦٢ ، كما استعادت نظر القوانين أرقام : ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة و ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضى الحياض الى نظام الرى الدائم ، وقانون نظام الادارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته و ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمرانى ، واستمعت الى ايضاحات ممثل الحكومة ، فتبين لها : ان تعدد المهام الملقاة على عاتق الدولة فى شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية ، يقتضى منها اقامة العديد من المشروعات المختلفة التى تعود بالنفع العام على مواطنيها ، وقد تضطر الدولة عند تنفيذها لهذه المشروعات أن تنزع ملكية بعض العقارات المملوكة للمواطنين ، مما يترتب عليه حرمان مالك العقار من ملكه جبرا .

ولقد حرصت الدساتير المصرية على معالجة هذا الأمر ، بدءا من دستور سنة ١٩٢٣ حتى دستور ١٩٧١ الذى تضمنت المادة ٣٤ منه أن الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز فرض الحراسة عليها الا فى الأحوال المبينة فى القانون وبحكم قضائى ، ولا تنزع الملكية الا للمنفعة العامة مقابل تعويض وفقا للقانون .

ويتبين من هذا أن الدساتير المصرية قد كفلت حماية الملكية الخاصة وفى الوقت ذاته أجازت الدولة — بصفة استثنائية — اتخاذ اجراءات نزع ملكية العقارات ما دامت تحتاج اليها ، على أن يتم ذلك وفقا لضوابط معينة أهمها :

(أ) أن يكون نزع ملكية هذه العقارات لازما للمنفعة العامة ، فتوافر المنفعة العامة هو الركن الأساسى الذى يرتكز عليه أى قرار خاص بنزع الملكية وبدونه لا يكون له أى كيان قانونى .

(ب) أن يتم ذلك مقابل تعويض الملاك الذين تنزع ملكيتهم تعويضا عادلا نظيرا ما أصابهم من ضرر ، وذلك عن طريق قواعد خاصة تحقق لهم اقتضاء هذا التعويض بالسرعة الواجبة .

ولتحقيق هذا الغرض صدرت عدة قوانين متعاقبة بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، آخرها القانون المطبق حاليا رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، وعلى الرغم من تناول المشرع هذا القانون بالتعديل بموجب القانونين رقمي ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ و ١٣ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم يحقق بالكامل الغرض المرجو منه ، فقد كشف التطبيق العملي له عن عدم مواكبته للتطورات التي حدثت بالمجتمع والتي من نتيجتها تزايد دور الدولة في اقامة المشروعات ذات النفع العام التي تقتضيها المصالح الاقتصادية والاجتماعية للوطن ، بالاضافة الى عدم توفير أحكامه للضمان الكافي الذي يحقق للملاك الذين تنزع ملكية عقاراتهم اقتضاء التعويض العادل في ظل اجراءات مبسطة .

وقد حدا هذا بالحكومة الى التقدم بمشروع القانون المعروض متضمنا سبعة أبواب تحتوى على ثلاثين مادة تتناول الاجراءات الخاصة بنزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة وتقدير التعويض عنها ، وذلك على النحو الآتي :

١ - يكون تقرير صفة المنفعة العامة بالنسبة للعقارات المراد نزع ملكيتها بناء على قرار من رئيس الجمهورية ، على أن يرفق به مذكرة ببيان المشروع المطلوب اعتباره من أعمال المنفعة العامة ورسم بالتخطيط الاجمالي لهذا المشروع . وينشر هذا القرار مع صورة من المذكرة الخاصة ببيان المشروع في الجريدة الرسمية، كما يلصق في المحل المعد للاعلانات بالمقر الرئيسي لوحدات الادارة المحلية . وفي مقر العمدة وفي مقر المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ، ثم بعد النشر المشار اليه يكون لمندوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية الحق في دخول العقارات اللازمة لأعمال المنفعة العامة بالنسبة للمشروعات الطولية لاجراء

العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات الخاصة بالعقار .

أما بالنسبة للمشروعات الموقعية فيتم اخطار ذوى الشأن بخطاب موصى عليه قبل دخول العقار .

٢ - تقوم لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ، ومن أحد رجال الادارة المحليين والصراف بحصر العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة ، على أن يسبق عملية الحصر هذه بعض الاجراءات ، مثل الاعلان عن الموعد المحدد له واخطار أصحاب الشأن بهذا الموعد بخطاب موصى عليه بعلم الوصول كى يتم حضورهم أمام هذه اللجنة فى موقع المشروع للارشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم ، على أن تقوم اللجنة بتحرير محضر يبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال اقامتهم ، ويكون التحقق من صحة هذه البيانات بمراجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى .

وأن يوقع أعضاء اللجنة والحاضرون على كشوف الحصر اقرارا منهم بصحة البيانات الواردة بهـا .

٣ - يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من المحافظ : من مندوب الجهة القائمة باجراء نزع الملكية رئيسا وعضوية مندوب عن مديرية الزراعة بالمحافظة بالنسبة للاراضى الزراعية أو من مندوب عن مديرية الاسكان والتعمير بالنسبة للعقارات والمنشآت الواقعة داخل كردون المدن ، ومندوب عن مديرية المساحة بالمحافظة ، ويقدر التعويض طبقا للاسعار السائدة وقت تسليم العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة ، كما أنه يجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا ، أو ارجاء صرف قيمة أنصبتهم الى أن يتم بيع قطع أراضى الحى أو المنطقة جميعها .

٤ — تعد الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية كشوفا من واقع عملية الحصر سالفة الذكر تبين فيها كل ما يتعلق بالعقار والمنشآت التى تم حصرها سواء فيما يختص بالمساحة والموقع وأسماء الملاك والتعويضات أو غيرها ، على أن تعرض هذه الكشوف ومعها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات فى المقار التى حددها مشروع القانون وذلك لمدة شهر ويتم اخطار الملاك وأصحاب الشأن والجهة طالب نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يسبق هذا العرض اعلان فى الوقائع المصرية وفى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط ، ويخطر الملاك والمستأجرون بالاخلاء فى مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

٥ — أجاز المشروع للجهة طالبة نزع الملكية ولذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الحق فى الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقارات والمنشآت طبقا للاجراءات العادية خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف السابق الاشارة اليها .

٦ — يكون للملاك وأصحاب الحقوق الحق فى الاعتراض على باقى البيانات الواردة بكشوف العرض الخاصة ببيان العقارات أمام الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية خلال شهر من تاريخ عرض هذه الكشوف على أن يرفق بالاعتراض كافة المستندات المؤيدة له خلال التسعين يوما التالية لتقديمه .

٧ — اعتبار البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة بكشوف العرض نهائية اذا لم تقدم عنها طعون أو معارضات ، ويقوم أصحاب العقارات والحقوق التى لم تقدم بشأنها معارضات بالتوقيع على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة ، أما الممتلكات التى يتعذر الحصول على توقيع أصحاب الشأن بالنسبة لها فيصدر الوزير المختص قرارا بنزع ملكيتها ، على أن يودع هذا النموذج أو القرار بمكتب الشهر العقارى المختص ، ويترتب على هذا الايداع جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع .

٨ — اذا لم تودع النماذج الخاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة أو القرار الوزارى الخاص بنزع ملكية الممتلكات التى يتعذر الحصول على توقيع أصحابها خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة فى الجريدة الرسمية يسقط مفعول هذا القرار ٠

٩ — ان الطعن فى تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوى الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة لهم بمعرفة لجنة تقدير التعويض ، واذا تعذر الدفع لأى سبب كان ، أودعت المبالغ بأمانات الجهة طالبة نزع الملكية مع اخطارهم بذلك ، ويكون دفع التعويض لذوى الشأن أو اخطارهم بتعذر الدفع مبرئا لذمة الجهة المذكورة من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع ٠

١٠ — يكون للجهة طالبة نزع الملكية الحق فى الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة ، وذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من ينوبه ، ويتم نشره فى الجريدة الرسمية ، على أن يشمل كل البيانات الخاصة بالعقار ، ويتم تبليغه لذوى الشأن مع منحهم مهلة لا تقل عن أسبوعين لاخلاء العقار ، ولهم الحق فى التعويض مقابل عدم انتفاعهم بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلى عليه الى حين دفع التعويض عن نزع ملكيته ، ويتم تقدير هذا التعويض بمعرفة لجنة التعويض السابق الاشارة اليها وذلك خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ولصاحب الشأن الحق فى الطعن على قيمة التعويض عن عدم الانتفاع خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه به أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ٠

١١ — يجوز للمحافظ بناء على طلب الجهة المختصة فى حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء ، وفى سائر الأحوال الطارئة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ، وذلك مقابل تعويض عن عدم الانتفاع ، ويجب ألا تزيد مدة الاستيلاء المؤقت على ثلاث سنوات يعاد بعدها العقار لمالكه بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء ، وفى حالة تعذر الاتفاق مع أصحاب الشأن على مد المدة أو عدم صلاحية العقار فتقوم الجهة المختصة قبل مضى الثلاث السنوات بوقت كاف باتخاذ اجراءات نزع الملكية ٠

١٢ — مراعاة الزيادة أو النقصان فى قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة وذلك عند تقدير القيمة التى يستحقها المالك مقابل نزع الملكية ، بحيث لا يزيد المبلغ الواجب اضافته أو اسقاطه على نصف القيمة التى يستحقها المالك مقابل نزع الملكية ، وكذلك أخذ مقابل التحسين من الملاك الذين يطرأ تحسين على عقاراتهم — دون أخذ جزء منها — بسبب أعمال المنفعة العامة .

١٣ — جواز التوسيع فى نزع الملكية بحيث يشمل عقارات أخرى غير العقارات اللازمة للمشروع الأصلى متى رأت الجهة القائمة على أعمال التنظيم انها لازمة لتحقيق الغرض المقصود من المشروع أو أن بقاءها بحالتها لا يتفق مع التحسين .

١٤ — يتم الشراء الكامل للعقارات اللازم نزع ملكية جزء منها اذا كان الجزء الباقى منها يتعذر الانتفاع به كاملا ، وذلك بناء على طلب يقدمه صاحب الشأن خلال مدة معينة .

١٥ — لا يدخل فى تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية ما قد يطرأ عليها من مبان أو غراس أو تحسينات أو غير ذلك اذا ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد .

١٦ — لا توقف دعاوى الفسخ أو الاستحقاق أو أية دعاوى عينية اجراءات نزع الملكية وينتقل حق المطالبين بها الى التعويض .

١٧ — يتم تحصيل المبالغ التى تستحق على ذوى الشأن فى حالة التأخير بطريق الحجز الادارى ، أما المبالغ التى تستحق لذوى الشأن قبل الجهة المختصة فيتم تحصيل رسم محدد عنها وذلك عند سدادها لهم .

١٨ — النص على عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن المجتمعات العمرانية الجديدة ، والباب الثانى من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمرانى ، وعلة ذلك تطبيق الأحكام الواردة بهما اذا تعارضت مع أحكام هذا المشروع بقانون .

تتأكد الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية من أن ذوى الشأن قد تم اخطارهم فعليا لتنفيذ الحكم الوارد بالمادة .

٦ ـ استبدال كلمة « المحلية » بكلمة « المحليين » واستبدال عبارة « بالمقار الرئيسية لوحدات الادارة المحليه » بعبارة « بالمقر الرئيسى لوحدات الحكم المحلى » الواردة فى المادة (٦) من المشروع وذلك للأسباب السابق الاشارة اليها .

٧ ـ تعديل صياغة نص المادة (٧) من المشروع ، بحيث يسند تشكيل لجنة تقدير التعويض المنصوص عليها بها الى وزير الأشغال العامة والموارد المالية بدلا من المحافظ ، وأن يكون رئيس هذه اللجنة مندوبا عن هيئة المساحة بدلا من مندوب عن الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ، كما يضم الى عضويتها مندوب عن مأمورية الضرائب العقارية ، وان يكون التعويض عن العقارات المنزوع ملكيتها طبقا للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية وليس عن سعرها وقت تسليمها .

كما تضمن تعديل المادة استحداث الحكم بألا تقل درجة أى عضو من أعضاء لجنة تقدير التعويض عن الدرجة الأولى ، وأن يتم تغيير هؤلاء الأعضاء كل سنتين ، بالاضافة الى قيام الجهة طالبة نزع الملكية بايداع مبلغ التعويض بخزانتها خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ صدور قرار نزع الملكية .

وكذلك حذف الحكم الخاص بارجاء صرف قيمة أنصبة ملاك العقارات المنزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع أراضى الحى أو المنطقة جميعها ، واستحقاقهم تعويضا مساويا لقيمة هذه الأنصبة منسوبا الى التقييم الاجمالى لأراضى الحى مضافا اليه نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة الأنصبة منسوبة الى مجموع ثمن بيع قطع الأراضى المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع .

وقد هدفت اللجنة من تعديل هذه المـادة ما يأتي :

(أ) ببند تشكيله تقدير التعويض لوزير الأشغال العامة والموارد المائية نظرا للدور الذى تقوم به الوزارة وهيئة المساحة التابعة لها بالنسبة لاجراءات نزع الملكية مما يجعلها تحت اشرافه ، كما أن تشكيلها بالصيغة التى ارتآتها اللجنة يضمن وجود عناصر ذات مستوى عال يوفر العدالة والضمانات اللازمة للمواطنين عند تقدير الثمن العادل لعقاراتهم .

(ب) الزام الجهة طالبة نزع الملكية بايداع مبلغ التعويض بخزانتها خلال شهر من تاريخ صدور القرار بنزع الملكية ، حتى تتراخى هذه الجهة فى اعطاء التعويض لمستحقيه مما يلحق الضرر بهم .

(جـ) التيسير على مستحقى التعويض فى عدم ارجاء صرف قيمة أنصبتهم من العقارات المنزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع أراضى الحى أو المنطقة بالشروط التى حددها الحكم الذى حذفته اللجنة من عجز المـادة ، لصعوبة تطبيق هذا الحكم من الناحية العملية .

٨ ـ اضافة جملة « بعد ايداع مبلغ التعويض المنصوص عليه فى المـادة السابقة » الى صدر المـادة (٨) من المشروع ، وعلة هذا أن تقوم الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية بايداع مبلغ التعويض قبل اعداد كشوف الحصر ، مما يؤدى الى توفير الضمانات الكافية لأصحاب العقارات فى الحصول على مقابل الانتفاع ، وكذلك استبدال بعض العبارات الواردة فى هذه المـادة على النحو الآتى : استبدال عبارة « المنصوص عليهما فى المـادة (٦) من هـذا القانون » بعبارة « سالفة الذكر » ، وعبارة « ومرفقا بها » بكلمة « معها » وعبارة « مديرية المساحة أو الادارة التابعة لها » بعبارة « مقر المديرية أو الادارة التـابعة لها » وعبارة « الوقائع المصرية ـ ملحق الجريدة الرسمية » ـ بعبارة « ملحق الجريدة

الرسمية – الوقائع المصرية » – وعبارة « بوجوب الأخلاء » بعبارة « بالأخلاء » وذلك لتوضيح الأحكام الواردة بهذه المادة بغية تحقيق المعنى المقصود منها .

٩ – رأت اللجنة أن تعدل ترتيب المادتين ٩ ، ١٠ – الواردتين فى مشروع الحكومة برقمى ٨ ، ٩ – بحيث يسبق الحكم الوارد بالمادة (١٠) والخاص بإعطاء ذوى الشأن حق الاعتراض على البيانات الواردة بكشوف العرض – عدا البيان الخاص بالتعويض – الحكم الوارد بالمادة (٩) الخاص بإعطاء الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن الحق فى تقدير التعويض ، وعلة ذلك أن الطعن فى هذه البيانات قد يترتب عليه آثار فيما يتصل بتقرير الحق فى التعويض ، مما يستدعى أن يكون الطعن فى هذه البيانات سابقا على الطعن فى تقدير التعويض من حيث الاتساق والترتيب التشريعى .

كما رأت اللجنة تعديل المادة (٩) بإضافة عبارة « من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها فى المادة السابقة » بعد عبارة « خلال ثلاثين يوما » وذلك لتحديد بدء سريان المدة المنصوص عليها فى هذه المادة ، كما تم استبدال عبارة « بهذه الكشوف » بعبارة « بكشوف العرض » الواردة بها ، وكذلك اضافة فقرة رابعة اليها تتضمن أنه يجوز لذوى الشأن الحق فى الطعن على القرار الذى يصدر بشأن البيانات الواردة فى كشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار خلال ستين يوما أسوة بما يتبع بالنسبة لتقدير التعويض .

وكذلك تعديل المادة (١٠) باستبدال عبارة « خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها فى المادة (٨) » بعبارة « خلال ثلاثين يوما » ؛ وعلة ذلك اعطاء ذوى الشأن الذين يطعنون على البيانات الواردة بالكشوف فرصة أوسع للطعن على تقدير التعويض ، مع تحديد بدء سريان المدة المنصوص عليها فى هذه المادة .

كما تم استبدال عبارة « على وجه السرعة » بعبارة « على وجه الاستعجال » الواردة فى عجز المادة ذاتها ، اتساقا مع ما هو وارد فى قانون المرافعات بالنسبة لنظر الطعون فى الدعاوى المستعجلة ، حيث تضمن هذا القانون نظر الطعن على وجه السرعة وليس على وجه الاستعجال .

١٠ ــ استبدال كلمة « تعد » بكلمة « تعتبر » الواردة فى المادة (١١) .

وكذلك استبدال عبارة « معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص عليها فى المادتين (٩) و (١٠) من هذا القانون » بعبارة « طعون أو معارضات خلال المدة المنصوص عليها فى المادة السابعة » ليتسق ذلك مع التعديل الذى ادخل على هاتين المادتين .

كما رأت اللجنة استبدال عبارة « التى يتعذر فيها ذلك لأى سبب كان » بعبارة « التى يتعذر الحصول على توقيع أصحاب الشأن فيها لأى سبب كان على النماذج المذكورة » وعبارة « وفى تطبيق أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز للأوصياء والقوامة » بعبارة « وفى تطبيق الفقرة الأولى يجوز للأوصياء والقامة » الواردتان فى المادة (١٢) ، وذلك لتوضيح المعنى وضبط الصياغة .

١١ ــ استبدال عبارة « عد القرار كأن لم يكن » بعبارة « سقط مفعول هذا القرار » الواردة فى المادة (١٣) وذلك لدقة معنى العبارة الأولى .

وكذلك حذف عبارة « ما لم يكن قد بدىء فى تنفيذ المشروع خلال المدة المشار اليها » الواردة فى ذات المادة ، حتى لا تتراخى الجهة طالبة نزع الملكية فى تنفيذ اجراءات نقل ملكية العقارات للمنفعة العامة ، مما يترتب عليه الاضرار بمصلحة الملاك الذين تظل أوضاعهم معلقة بسبب عدم اتخاذ الاجراءات التى تلزم لنقل الملكية للمنفعة العامة .

١٢ ــ اضافة عبارة « من هذا القانون » الى المواد الوارد ذكرها فى المادة (١٤) ، وحذف عبارة « من الملاك وأصحاب الحقوق » الواردة فى الفقرة الأولى منها ، لأن عباة « ذوى الشأن » الواردة بها تشمل معنى الملاك وأصحاب الحقوق .

وكذلك اضافة عبارة « أو ايداعه بأمانات الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية » الى حالات ابرام ذمة الجهة طالبة نزع الملكية الواردة فى ذات المادة وذلك لتحقيق مصلحة ذوى الشأن فى اقتضاء قيمة التعويض المستحق عن عدم الانتفاع مع استبدال عبارة « طالبة نزع الملكية » بكلمة « المذكورة » الواردة بذات المادة لتوضيح المعنى .

١٣ ـ استبدال كلمتى « لذوى » و « بموجبة » بكلمتى « لأصحاب » و « وفيه » الواردتين بالفقرة الثانية من المادة (١٥) مع استبدال كلمتى « لذى » و « ذو » بكلمتى « لصاحب » و « صاحب » واضافة عبارة «من هذا القانون» الى المادتين الوارد ذكرهما فى الفقرة الثالثة من ذات المادة ، فضلا عن اعادة صياغة هذه الفقرة وجعلها فقرتين ، وذلك لضبط الأحكام الواردة بها لتحقيق مصلحة الملاك عند تقدير التعويض مقابل عدم الانتفاع .

١٤ ـ استبدال عبارة « للوزير المختص » بعبارة « يجوز للمحافظ » الواردة فى صدر المادة (١٦) ، لأن الوزير هو صاحب الاختصاص الأول فى تنفيذ أحكام هذا القانون ، كما أن الجهة التى تقوم بتنفيذ مثل هذه الأمور تخضع لاشرافه ، فضلا عن أنه قد يتطلب الأمر الاستيلاء المؤقت على بعض العقارات التى قد تدخل فى نطاق محافظتين مما يتطلب أن يكون القرار فى مثل هذه الحالة للوزير .

وكذلك اضافة عبارة « من هذا القانون » الى المادتين الوارد ذكرهما فى الفقرة الثانية من ذات المادة .

١٥ ـ تعديل صياغة الفقرة الأولى من المادة (١٧) بحيث يكون نصها كالآتى : « تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله ، أو ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى أيهما أقرب ويجب اعادة العقار فى نهاية هذه المدة بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص فى قيمتها » .

ويهدف هذا التعديل الى تحقيق مصلحة ملاك العقارات التى تم الاستيلاء عليها بصفة مؤقتة ، وبذلك تنتهى مدة الاستيلاء المؤقت التى تبدأ من تاريخ الاستيلاء الفعلى على العقارات بانتهاء الغرض الذى من أجله تم الاستيلاء والتى قد تقل عن ثلاث سنوات أو بمضى ثلاث سنوات كاملة .

وكذلك تعديل عجز هذه المادة بما يوجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار الى حالته الأولى أو أن تدفع تعويضا عادلا للمالك اذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال ، وعلة هذا التعديل تعويض المالك تعويضا عادلا يتناسب مع ما لحقه من ضرر بسبب الاستيلاء المؤقت على عقاره والذى نتج عنه عدم صلاحيته للانتفاع به مرة أخرى .

١٦ — رأت اللجنة حذف عنوانى البابين الخامس والسادس الواردين فى مشروع القانون ، ونقل عنوان الباب السابع والمتضمن عبارة «أحكام عامة ووقتية» كى يشتمل على الأبواب الثلاثة (الخامس والسادس والسابع) وتسمى كلها بالباب الخامس ويعنون بعبارة « أحكام عامة ووقتيـة » ويحتوى على المواد من مادة (١٨) الى مادة (٣١) .

وسبب ذلك أن عنوان الباب الخامس والمشتمل على عبارة « فى التحسينات التى تطرأ على العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة » لا يتفق مع المعنى الوارد فى المواد التى يحتوى عليها هذا الباب ، لأنها مواد تتعلق بتنظيم مسائل تدخل فى عناصر تقدير التعويض مقابل نزع الملكية ، ولا صلة لها باجراء التحسين ذاته . كما أن عنوان الباب السادس والمتضمن عبـارة فى التوسـع فى نزع الملكية لا يتضمن المعنى الوارد فى المـادة التى يشملها هذا الباب ، اذ أن المقصود من هذه المـادة ليس هو التوسع فى نزع الملكية ، وانما الهدف منها هو امكان أدخال كل ما هو لازم من العقارات للمشروع ذاته من ضمن ما يتم نزع ملكيته .

١٧ — تعديل صيـاغة المـادة (١٨) وذلك على النحـو الآتى (اذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العـامة فى غير

مشروعات التنظيم داخل المدن ، وجب على اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٧) من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة وهذا النقصان فى تقدير التعويض) .

والهدف من هذا التعديل أن الزيادة أو النقصان الذى يرد على العقار المنزوع ملكيته جزء منه نتيجة للتحسينات التى قامت بها جهة الادارة غير معروف أو محدد قيمته مسبقا ، مما يجعل تحديد حد أقصى لها أيا كان لا يحقق العدالة بالنسبة لذوى الشأن أو لجهة الادارة على السواء .

١٨ — تعديل صياغة الفقرة الأولى من المادة (٢٠) باستبدال عبارة « ويودع » بعبارة « ويعلى » الواردة فى المادة (٢١) ، وذلك لحسن الصياغة كما رؤى استبدال عبارة « أو التخطيط العمرانى وتحسين المرافق العامة » بعبارة « أو التحسين أو التجميل » الواردة بالمادة (٢٢) مع حذف كلمة « المقصود » وعبارة « أو التجميل » الواردة بذات المادة ، حتى يتفق الحكم الوارد بها مع ما ورد بالمادة (٢) من تعريف أعمال المنفعة العامة .

١٩ — اعادة صياغة المادة (٢٣) بتقديم أو بتأخير أو اضافة بعض العبارات أو استبدال بعض الكلمات منها ، وذلك لتوضيح الحكم الوارد بها .

٢٠ — استبدال عبارة « أو غيرها » بعبارة « أو غير ذلك » وكلمة « بغرض » بكلمة « بقصد » ، وعبارة « يزيد على المستحق » بكلمة « ازيد » وكلمة « ذى » بكلمة « صاحب » الواردة فى الفقرة الأولى من المادة (٢٤) .

وكذلك تعديل صياغة الفقرة الثانية من المادة ذاتها على النحو الآتى :

« ويعد كل عمل أو اجراء من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية فى الجريدة الرسمية أنه قد أجرى للغرض المذكور ولا يدخل فى تقدير التعويض » .

وسبب ذلك ابراز الحكم الوارد بالمادة وزيادة وضوح معناها .

٢١ ـ استهلال المادة (٢٥) بعبارة « لا توقف » بدلا من ورود هذه العبارة في سياق نص المادة ، وذلك لضبط الصياغة .

٢٢ ـ تعديل نص المادة (٢٧) بحيث تم استبدال كلمتى « مبلغ » و «مقابل» بكلمتى « رسم » و « نظير » وعبارة « والأوراق » بعبارة « وكافة الأوراق » وكذلك عبارة « أو تلك المؤيدة » بعبارة « أو المؤيدة » كما تم حذف كلمة « جميع » واستبدال عبارة « من جميع الرسوم المقررة في سائر القوانين الأخرى » بعبارة « من رسوم » ، وذلك لحسن الصياغة .

واللجنة توافق على مشروع القانون ، وترجو المجلس الموقر الموافقة عليه معدلا بالصيغة المرفقة .

رئيس اللجنة المشتركة بالانابة

سعد بهنساوى

مذكـــرة ايضــــاحية

لمشروع قانون

لمشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين

صدر القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعـــة العامة والتحسين وقت أن كان النظام السائد في البلاد هو نظام المركزية الادارية وفي وقت كانت فيه المرافق العـــامة ــ في الغالب الاعم ــ عبارة عن مصـــالح عامة تتبع وزارات الحكومة . وقد مضى ما يزيد على ربع قرن منذ صدور هـــذا القانون دون أن يلحقه تعديل يذكر يساير التطور الهائل الذى لحق البنيان الادارى للدولة والذى بدأ بالأخذ بنظام اللامركزية الادارية متمثلا فى نظام الحكم المحلى وما تلا ذلك من تحول العديد من المصالح العامة الى هيئات عامة تتمتع كل منهـــا بشخصية معنوية مستقلة عن الشخصية المعنوية للدولة كما أصبح لكل هيئـــة من هذه الهيئات ميزانية مستقلة عن الميزانية العامة للدولة .

ونظرا لمـــا لهذا القانون من آثار خطيرة بالنسبة لأجهزة الدولة القائمة على المرافق العامة والأفراد ممن يراد نزع ملكيتهم للمنفعة العامة أو التحسين فقد بات من الضرورى تعديله بما يكفل هذا التطور من جهة وسد الثغرات التى كشف عنها التطبيق العملى للقانون .

وآية ذلك أن هذا القانون قد صدر وقت أن كانت الهيئة المصرية العـــامة للمساحة احدى المصالح التابعة لوزارة الأشغال العـــامة والموارد المـــائية ، وكانت المشروعات التى تتولاها الدولة محصورة فى نطاق محدود . ومن أجل ذلك عهد اليهـــا باعتبارها الجهة التى تقوم باجراءات نزع الملكية بمهمة تقـــدير التعويض عن العقارات ، والممتلكات التى يجرى نزع ملكيتها واستتبع ذلك أن ترصد فى الميزانية قيمة التعويضات المقدرة للأراضى والعقارات المقرر نزع ملكيتها للمنفعة أو التحسين وأناط بها تلقى الاعتراضات المقدمة من أصحاب الشأن وتحقيقها واحالة ما كان منها خاصا بتقدير التعويض الى رئيس المحكمة الابتدائية ليحيلها بدوره الى لجنة الفصل فى المعارضات لتفصل فيها . وأجاز القانون لكل من مصلحة

المساحة ولأصحاب الشأن الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقارات . ومد المشرع هذه الاجراءات الى حالات الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر والاستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها .. كما أناط القانون بمصلحة المساحة الوفاء بقيمة العقارات من الاعتمادات المخصصة لها وفي حالة صدور قرارات أو أحكام بزيادة قيمة التعويضات عن المبالغ المقدرة في الميزانية : فان مواجهة هذه الزيادة لم تكن لتتطلب سوى ادراج المبالغ المطلوبة في الميزانية الجديدة .

الا أن الأمر أصبح جد مختلف بعد ازدياد عدد الأشخاص المعنوية العامة وتنوع مشروعاتها : فضلا عن التطورات الاقتصادية المتلاحقة ، كل ذلك أدى الى أن الأحكام الصادرة بزيادة التعويضات عن القيمة المقدرة أساسا تظل عاطلة عن التنفيذ لفترات طويلة الى أن تقوم الجهات طالبة نزع الملكية بادراج قيمة هذه الزيادة في ميزانياتها ثم موافاة هيئة المساحة بها لتقوم بالوفاء بها لأصحاب الشأن بالنظر الى أن هذه الأحكام تصدر طبقا لأحكام القانون القائم ضد هيئة المساحة وليس ضد الجهة طالبة نزع الملكية وهذا الأمر – في حد ذاته – فضلا عن أنه يلحق ضررا بليغا بمن نزعت ملكيتهم يظهر أجهزة الدولة في مجموعها بمظهر الممتنع عن تنفيذ أحكام القضاء .

كما وأن انفراد هيئة المساحة بتقدير التعويض لم يعد متلائما مع الأوضاع الاقتصادية الحالية ، فضلا عن حلولها محل الجهات طالبة نزع الملكية في الطعن على قرارات لجنة الفصل في المعارضات وانعقاد الخصومة بينها وبين أصحاب الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق أمام المحكمة الابتدائية ، ثم صدور الأحكام لصالحها أو ضدها لا يتفق من الناحية القانونية السليمة مع الآثار المترتبة على تمتع كل من الهيئة وهذه الجهات بشخصية معنوية وابرز هذه الآثار الذمة المالية المستقلة والأهلية للتقاضي .

هذا علاوة على أن الدولة قد اتجهت منذ أمد الى الرجوع بالانزعة التى تدور بين الدولة والأفراد الى قاضيها الطبيعي ليفصل فيها طبقا لأحكام القوانين التى تنظم اجراءات التقاضى .

لكل ما تقدم فقد اعد مشروع القانون المقدم الذى نص فيه على الغاء بعض النصوص التى تتناول نزع الملكية فى بعض القوانين لتماثلها مع القانون الحالى أو احالتها الى أحكامه وهى نصوص القانون رقم ٣ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية العقارات اللازمة لتحويل أراضى الحياض الى نظام الرى الدائم وكذلك كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

وقد نصت المادة السادسة من القانون الى أن تقدير التعويض يتم بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من المحافظ من مندوب من الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية رئيسا وعضوية مندوب عن مديرية الزراعة بالمحافظة بالنسبة للأراضى الزراعية أو مندوب عن مديرية الاسكان والتعمير بالنسبة للعقارات والمنشآت الواقعة داخل كردون المدن ومندوب عن مديرية المساحة بالمحافظة ويقدر التعويض طبقا للأسعار السائدة وقت تسليم العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة .

وأضافت المادة الى أنه يجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا ، أو ارجاء صرف قيمة أنصبتهم عن العقارات المنزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع أراضى الحى أو المنطقة جميعها .

وفى هذه الحالة يستحقون تعويضا مساويا لقيمة هذه الأنصبة منسوبا الى التقييم الاجمالى لأراضى الحى أو المنطقة مضافا اليه نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة هذه الأنصبة منسوبة الى مجموع ثمن بيع قطع الأراضى المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع .

وتم قصر المادة الثامنة من القانون على الطعن على تقدير التعويض حيث نصت على أنه لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب

الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابعة الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت ، ويرفع الطعن طبقا للاجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات وتنعقد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط .

نصت المادة التاسعة على أنه لكل الملاك وأصحاب الحقوق خلال المدة المنصوص عليها في المادة السابعة الحق في الاعتراض على باقى البيانات الواردة بكشوف العرض ويقدم الاعتراض الى الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية مرفقا به كافة المستندات المؤيدة له وذلك خلال التسعين يوما التالية له والا اعتبر الاعتراض كأن لم يكن .

وأوضحت المادة الثانية عشرة من القانون أنه اذا لم تودع النماذج أو القرار الوزارى طبقا للاجراءات المنصوص عليها في المادة الحادية عشر خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار بالنسبة للعقارات التى لم تودع أو القرار الخاص بها ما لم يكن قد بدىء في تنفيذ المشروع خلال المدة المشار اليها .

وأفادت المادة الثالثة عشر الى أن الطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة ، كما لا يحول استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية المقام منهم وحدهم دون حصولهم من هذه الجهة على المبالغ المحكوم بها من المحكمة الابتدائية واذا تعذر الدفع لأى سبب كان أودعت المبالغ بأمانات هذه الجهة مع اخطار ذوى الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ويكون دفع التعويض لذوى الشأن أو اخطارهم بتعذر الدفع مبرئا لذمة الجهة نازعة الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع .

وخصص الباب الرابع من القانون للاستيلاء المؤقت على العقارات حيث نصت المادة ١٤ منه على انه يكون للجهة طالبة نزع الملكية الحق فى الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة ويتم ذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من ينوبه وينشر فى الجريدة الرسمية ويشمل بيانا اجماليا للعقار واسم المالك الظاهر مع الاشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ القرار الى أصحاب الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ويمنحون مهلة لا تقل عن أسبوعين لاخلاء العقار ويكون لهم الحق فى تعويضهم مقابل عدم الانتفاع من تاريخ الاستيلاء الفعلى الى حين دفع التعويض عن نزع الملكية • ويقدر التعويض بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السادسة خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ، ولصاحب الشأن الحق فى الطعن على قيمة التعويض عن عدم الانتفاع خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض وذلك على النحو المبين بالفقرة الأولى من المادة ٨

وأجازت المادة الخامسة عشرة للمحافظ بناء على طلب الجهة المختصة فى حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء وكافة الأحوال الطارئة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ويقدر تعويض مقابل الانتفاع بواسطة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السادسة ويتم الاخطار به والطعن عليه طبقا للوارد فى المادة السابقة • وحددت مدة الاستيلاء بثلاث سنوات يجب بعدها اعادة العقار بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء أو نزع ملكيته فى حالة تعذر **الاتفاق مع أصحاب** الشأن أو عدم صلاحيته •

وأفرد الباب الخامس للتحسينات التى ترد على العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة ومواده مستقاه كما هى فى القانون الحالى عدا أنه تم حذف جملة (ويكون تقدير السلطة القائمة على أعمال التنظيم للتكاليف المذكورة غير قابل الطعن عليه) حيث تنظيم اللائحة التنفيذية الاجراءات الخاصة بتقدير التحسين وتكاليف المشروع وفى الباب الخامس بالتوسع فى نزع الملكية ألغيت المادة الخاصة بجواز

تأجيل دفع التعويض فى حالة نزع الملكية للتحسين أو التجميل أو انشاء حى جديد وكذلك استبقيت مواد الباب الأخير الخاصة بالأحكام العامة والوقتية عدا أنه تم رفع قيمة الرسم الذى يدفع نظير الدمغة والتوقيع على المستندات والمقود الى مبلغ جنيه عن كل مبلغ يجاوز العشرة الجنيهات •

كما تم الغاء نص المادة ٣١ من القانون الحالى وتم النص بالمادة ٢٨ من القانون المقدم على أن المعارضات التى لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالتها الى المحكمة المختصة وفقا لأحكامه •

ويتشرف وزير الأشغال العامة والموارد المائية بعرض مشروع القانون المذكور بعد افراغه فى الصورة التى أقرها مجلس الدولة والتعديلات التى أدخلتها اللجنة الوزارية للشئون التشريعية •

رجاء الموافقة عليه واصداره ؟

وزير الأشغال العامة
والموارد المائية
(مهندس/عصام راضى)